

# ＰＦＩによる京都府府営住宅常団地整備等事業

## 入札説明書

平成16年11月16日

京 都 府

## 目 次

<b>第 1</b>	<b>入札説明書等の定義</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2</b>	<b>対象事業の概要等</b> .....	<b>1</b>
1	事業の内容.....	1
2	入札参加者の資格に関する事項.....	4
3	入札手続等.....	6
4	入札説明書等に関する質問及び回答.....	7
5	入札参加資格の確認.....	8
6	提案審査の手続.....	9
7	入札保証金及び契約保証金.....	11
8	落札者の決定方法.....	11
9	手続きにおける交渉の有無.....	12
10	基本協定書の締結.....	13
11	特別目的会社の設立.....	13
12	事業契約書の締結等.....	13
13	支払条件等.....	14
14	議会の議決に付すべき契約の締結.....	14
15	その他.....	14
<b>第 3</b>	<b>事業実施に関する事項</b> .....	<b>15</b>
1	選定事業者の権利義務に関する制限.....	15
2	府と選定事業者の責任区分.....	15
3	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項.....	16
4	事業実施に関する事項.....	16
5	日本政策投資銀行の融資等の取り扱いについて.....	17
6	その他.....	18
<b>第 4</b>	<b>入札書類</b> .....	<b>19</b>
	様式集参照.....	19

## 第1 入札説明書等の定義

京都府（以下「府」という。）は、「PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業」（以下「本事業」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき実施するため、平成16年7月28日に公表した「PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業実施方針」（以下「実施方針」という。）を踏まえ、本事業をPFI法第6条の規定により実施することが適切であると認め、平成16年9月15日に「特定事業」として選定し、公表したところである。

この入札説明書は、府が本事業を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するに当たり、入札に参加しようとする者に交付するものである。

入札参加者は、入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類（以下「入札書類」という。）を提出するものとする。

なお、本入札説明書に併せて交付する次の別添資料も入札説明書と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「入札説明書等」と定義する。

- ・別添資料1 様式集
- ・別添資料2 要求水準書
- ・別添資料3 事業者選定基準
- ・別添資料4 基本協定書（案）
- ・別添資料5 事業契約書（案）
- ・別添資料6 賃貸借契約書（案）

## 第2 対象事業の概要等

### 1 事業の内容

#### (1) 公告日

平成16年11月16日

#### (2) 契約担当者

京都府知事 山田 啓二

#### (3) 事業名称

PFIによる京都府府営住宅常団地整備等事業

#### (4) 事業場所

府営住宅常団地（舞鶴市字常）

#### (5) 事業期間

事業契約締結日から平成40年3月31日までとする。

ア 施設整備期間 平成17年7月から平成19年度中

イ 維持管理等期間 平成17年8月から 期エリアを開始し、 期エリア及び 期  
エリアは供用開始ごとに開始し、平成39年度末に終了

#### (6) 事業概要

選定事業者（本事業を実施するものとして選定されたPFI法第2条第5項に規定する選定事業者をいう。）は、本事業を遂行することを目的とする特別目的会社を設立し、個人所有の土地を舞鶴市を通じて府が賃借している土地に、京都府府営住宅常団地の設計、建設を行った後、直ちに府に所有権を移転し、事業期間中に係る維持管理業務を行うBTO方式により実施する。（従来方式により設計、建設を行った 期エリアの維持管理を含む。）

#### (7) 施設の概要等

敷地及び施設の概要は以下のとおりです。詳細については要求水準書に示す。

ア 場 所	舞鶴市字常
イ 敷 地 面 積	約12,550㎡
ウ 地域・地区等	第一種中高層住居専用地域、高度地区指定無し、防火指定無し、公共下水道接続可
エ 形 態 規 制	建ぺい率 60% 容積率 100%
オ 施 設 規 模	105戸の公営住宅（参考 期エリア40戸）

#### (8) 事業範囲

施設整備業務範囲は、 期エリア及び 期エリアであり、現在工事中の 期エリア内の40戸の建設終了(平成17年3月完成予定)後に、府営住宅105戸を設計及び建設する。

維持管理業務範囲は、 期エリア、 期エリア及び 期エリアであり、契約締結後、施設完成エリアごとに維持管理業務を開始する。

事業内容は以下の業務及び関連業務とするが、詳細については要求水準書を参照すること。

## ア 施設整備業務

(ア) 建設前に行われる以下の業務

- ・既存建物の解体及び除却
- ・本事業の実施に伴い事業対象外となる土地の原状回復
- ・地質調査を含む本事業用地等に関する事前調査業務

(イ) 一期エリア、二期エリアの建設に係る以下の業務

- ・施設整備に係る設計（基本設計・実施設計）
- ・国庫補助金申請書類等の作成支援
- ・建設工事
- ・工事監理
- ・建設工事に伴う近隣対応（家屋調査、電波障害対策等）
- ・建設工事及びその関連業務に伴う各種申請等の業務

## イ 維持管理業務

- ・建築物及び建築設備保守管理（緊急修繕等、空家修繕、計画修繕、保守、点検）
- ・屋外附帯施設保守管理
- ・修繕等に係る入居者対応
- ・駐車場管理

\* 常団地内施設に係る共益費（集会所・外灯等の光熱水費を含む。）は入居者（自治会）が実費を負担する。

## (9) 付帯事業

選定事業者は、特定事業のほか付帯事業として府の同意を条件に、自らの提案により自らの収益に資する施設を設計・建設・維持管理・運営するなど、入居者の利便性の向上に寄与するサービスの提供を、独立採算にて実施することができる。

また、建築物を設ける場合は特定事業に係る施設と合築することとする。

なお、このために必要な行政手続は事業者自らが行うこと。

付帯事業の範囲は、常団地の建物内で行う（ただし、工及びカはこの限りでない。）ものとし、その内容は概ね以下のとおりとする。

ア 店舗（コンビニエンスストア、クリーニング取次店、コインランドリー、レンタルショップ）

イ 飲食店（ファーストフード）

ウ 福祉施設（保育所、デイケア）

エ 月極駐車場（入居者用駐車場の空き区画を活用した入居者以外への月極駐車場を含む。）

オ 学習塾

カ 自動販売機設置

キ 入居者等からの依頼による入居者等負担の修繕工事等

## (10) 本事業の事業者選定に係る日程

本事業の事業者選定に係る日程は、次のとおり予定している。

日 程 ( 予 定 )	内 容
平成16年11月16日	入札の公告及び入札説明書等の公表
平成16年11月19日	入札説明書等に関する説明会
平成16年11月16日～26日	入札説明書等に関する質問の受付
平成16年12月7日	入札説明書等に関する質問の回答
平成16年12月13日～15日	入札参加表明書及び資格確認申請書類の受付
平成16年12月22日	資格確認通知
平成17年1月21日	提案書の受付
平成17年3月上旬	落札者の決定・公表
平成17年3月下旬	基本協定の締結
平成17年6月下旬	事業契約の締結

## 2 入札参加者の資格に関する事項

### (1) 入札参加者等の要件

ア 入札参加者は、単独企業（以下「入札参加企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とする。入札参加グループの場合は、参加企業名をすべて入札参加表明書に明記すること。

また、入札参加者以外の者で、事業開始後、特別目的会社から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定しているもの（個人事業者を含む。以下「受託会社」という。）についても、入札参加表明書に明記すること。

イ 入札参加者及び受託会社には、(2)のア、イ及びウを満たしている企業が含まれていること。

ウ 入札参加グループにより申し込む場合には、入札参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札参加手続を行うこと。

エ 入札参加者及び受託会社のいずれも次の要件をすべて満たすこと。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

(イ) 会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立てをした者にとっては更生計画の認可がなされていない者、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にとっては、再生計画の認可がなされていない者でないこと。

(ウ) 入札参加表明書及び入札参加資格確認に必要な書類の提出期限から事業契約の締結までの間に、府の指名停止を受けていないこと。

- (イ) 入札参加表明書及び入札参加資格確認に必要な書類を提出する時に府税を滞納していないこと。
- (ロ) 入札参加表明書及び入札参加資格確認に必要な書類を提出する時までに府が発注した建設工事に関係する債務を遅滞していないこと。
- (カ) この事業にかかわっている者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

なお、「この事業にかかわっている者」とは、PwCアドバイザリー株式会社、株式会社安井建築設計事務所及びアンダーソン・毛利法律事務所である。

- (キ) 他の入札参加者又は受託会社として参加していないこと。
- (ク) 事業者選考委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。

なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

オ 代表企業及び建設に当たる者は、特別目的会社に対する出資を必ず行うこと。

## (2) 業務実施予定者の要件

入札参加者及び受託会社のうち設計、建設及び維持管理の各業務に当たる予定である者は、それぞれア、イ及びウの要件を満たすこと。

なお、ア、イ及びウのうち複数の要件を満たす者は、当該複数の業務を行うことができる。

ア 設計に当たる者は、次の要件をすべて満たすこと。

- (ア) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録をしていること。
- (イ) 過去10年以内に完工した、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅（ワンルームマンション、寄宿舍及び寮等を除く。）の設計の元請としての実績があること。

イ 建設に当たる者は、次の要件を満たすこと。

(ア) すべての者が満たすべき要件

- a 入札参加者又は入札参加グループの構成員であること。
- b 建設業法（昭和22年法律第100号）に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を有していること。
- c 平成16年度京都府建設工事指名競争入札参加資格者のうち、「建築一式工事」の「A等級」に認定されている者であること。

- (イ) 京都府内に建設業法に基づく主たる営業所を置く者を1以上含むものであること。
  - (ウ) 建設業法第27条の23第1項に規定する経営事項審査を受け、入札参加表明書の提出期限日において、最新の経営事項審査結果通知書の建築工事業における総合評点が950点以上の者を1以上含むものであること。
  - (エ) 提案内容の床面積(屋外附帯施設などすべての建物の合計の床面積をいう。)の2分の1以上の建設実績(国又は地方公共団体及びこれらに準じるものの発注で、入札参加表明日から過去10年以内に完工した鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建設工事の元請としての実績(共同企業体にあつては、出資比率が20パーセント以上の者に限る。))をいう。)がある者を1以上含むものであること。
- ウ 維持管理に当たる者は、次の要件をすべて満たすこと。
- (ア) 過去5年以内に共同住宅(自社の寮、社宅等を除く。)の維持管理(建築物又は建築設備の保守管理)の実績を有すること。
  - (イ) 別に定める要求水準書第2の2の(2)のアの(イ)の に定める保守、点検に基づいて、業務上必要な資格者を配置できること。
  - (ウ) (イ)に定める必要な資格を有する者と委託契約又は下請負契約により各業務を行おうとする場合は、契約の相手方としての予定者が存在すること。
  - (エ) 維持管理に当たる者は、複数でも可とする。

### (3) 参加資格確認基準日

資格確認基準日は、入札参加表明書の提出期限日とする。

なお、事業契約の締結までに参加資格要件を欠く事態が生じた場合は、失格とする。

### (4) 入札参加者又は受託会社の変更

入札参加表明書により参加の意思を表明した入札参加者又は受託会社の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情と認められた場合において、同等以上の能力を有する者への変更に限り、代表企業の変更でないときは、これを認めることとする。

## 3 入札手続等

### (1) 入札説明書等の交付期間、場所

ア 交付期間 平成16年11月16日(火)から平成16年12月15日(水)までの間(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)



- イ 交付場所 次の場所にて無償で交付する。  
なお、京都府ホームページにも掲載する。  
京都市上京区下立売通西入藪ノ内町  
京都府土木建築部住宅課（京都府庁第2号館5階）  
電話 075-414-5362 F A X 075-414-5372  
ホームページアドレス  
<http://www.pref.kyoto.jp/kaikei/pfi/tune/index.html>  
電子メールアドレス [jutaku@mail.pref.kyoto.jp](mailto:jutaku@mail.pref.kyoto.jp)

## （2）入札説明会の開催

- 次のとおり、入札に関する説明会を開催する。  
なお、入札説明会に関する情報等は、京都府ホームページに掲載することとするので、適宜御確認ください。
- ア 開催日時 平成16年11月19日（金）午後1時から2時まで  
イ 開催場所 京都市上京区出水通油小路東入丁子風呂町  
京都府庁西別館4階大会議室  
ウ 連絡先 京都府土木建築部住宅課 電話 075-414-5362

## （3）参加申し込み等

- 説明会への参加を希望される方は、入札説明会参加申込書（様式集参照）に必要な事項を記載して、平成16年11月18日（木）正午までに、ファックス又は電子メールでファイル添付にて提出のこと。
- ア あて先 京都府土木建築部住宅課  
イ ファックス 075-414-5372  
ウ 電子メールアドレス [jutaku@mail.pref.kyoto.jp](mailto:jutaku@mail.pref.kyoto.jp)  
（注意：見出しは「PFI事業入札説明会参加申し込み」と記載のこと。）

## 4 入札説明書等に関する質問及び回答

### （1）入札説明書等に関する質問の受付

- 入札説明書等に記載の内容に関して、次の要領により質問受付を行う。
- ア 受付期間 平成16年11月16日（火）から11月26日（金）午後5時まで  
イ 提出方法 質問の内容を簡潔にまとめ、入札説明書等に関する質問書（様式集参照）に必要な事項を記入し、電子メールでファイル添付にて提出  
ウ 提出先 京都府土木建築部住宅課  
電子メールアドレス：[jutaku@mail.pref.kyoto.jp](mailto:jutaku@mail.pref.kyoto.jp)  
（注意：見出しは「PFI事業入札説明書等に関する質問書」と記載のこと。）

## (2) 質問及び回答の公表

平成16年12月7日(火)に以下のホームページにおいて回答を公表する。

質問に対する回答は、入札参加者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、入札参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、すべて公表する。

・ホームページアドレス <http://www.pref.kyoto.jp/kaikei/pfi/tune/index.html>

## 5 入札参加資格の確認

### (1) 提出書類

入札に参加を希望する者は、入札参加グループごとの代表企業によって、次に掲げる書類を提出し、審査を受けることとする。

ア 入札参加表明書(様式集参照)

イ 一般競争入札参加資格審査申請書(様式集参照)

ウ 添付書類(様式集参照)

### (2) 提出期間及び場所

提出期間及び場所は、次のとおりとする。

ア 提出期間 平成16年12月13日(月)から平成16年12月15日(水)までの間の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

イ 提出場所 京都市上京区下立売通西入藪ノ内町  
京都府土木建築部住宅課(京都府庁第2号館5階)  
電話 075-414-5362 F A X 075-414-5372

ウ 提出方法 持参することとし、郵便及び電送による提出は認めない。

### (3) 参加資格を有する者の名簿への登載

2について、参加資格があると認定された者は、P F Iによる京都府府営住宅常団地整備等事業に係る一般競争入札参加資格認定名簿に登載される。

### (4) 参加資格の審査結果及び入札予定価格の通知

ア 提出書類の受領後、入札参加資格の確認を行い、その結果は、平成16年12月22日(水)までに入札参加グループの代表企業に一般競争入札参加資格確認通知書により通知する。

なお、当該資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。

イ 当該資格があると認めた者に対して、提案審査書類等の提出に当たり、入札予定価格を書面で通知する。

#### (5) 入札参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

入札参加資格がないと認められた者は、知事に対し、書面により説明を求めることができる。

- ア 書面の提出期限 平成17年1月7日(金)午後5時まで
- イ 書面の提出場所 京都市上京区下立売通西入藪ノ内町  
京都府土木建築部住宅課(京都府庁第2号館5階)  
電話 075-414-5362 F A X 075-414-5372
- ウ 書面の提出方法 持参することとし、郵便及び電送による提出は認めない。
- エ 回答期限及び方法 平成17年1月14日(金)までに、書面により回答する。

#### (6) 入札参加資格確認の取消し

知事は、入札参加資格があると認められた者が、次の各号の一に該当するときは、(4)の通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。

- ア 入札参加資格があると認められた者が、入札日時までに当該資格を喪失したとき。
- イ その他知事が特に入札に参加させることが不適當であると認められたとき。

### 6 提案審査の手続

#### (1) 提案審査書類等の提出

資格審査に合格した入札参加者は入札書及び提案審査書類を以下の要領にて提出する。提出はグループの代表企業が行うこと。

- ア 提出期間 平成17年1月21日(金)午後1時から午後3時まで
- イ 提出場所 京都府庁西別館4階大会議室  
(京都市上京区出水通油小路東入丁子風呂町)
- ウ 提出方法 持参することとし、郵便及び電送による提出は認めない。

#### (2) 入札書に記載する金額

落札決定に当たっては、入札書に記載された金額に、当該金額から「割賦金利」相当額を控除した金額の100分の5に相当する額を加算した金額(1円未満の端数は切り捨てるものとする。)をもって落札価格とするので、入札参加者は消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、消費税及び地方消費税に相当する金額を除いた金額を入札書に記載すること。

なお、入札書に記入する金額は千円止めとし、その表示方法は「××,000円」とする。間違っても円まで記入した入札書は有効とするが、千円以下は切り捨てるものとする。

### (3) 開札日時及び場所

- ア 開札日時 平成17年1月21日(金)午後3時
- イ 開札場所 (1)のイと同じ

### (4) 開札方法

開札は、入札参加者又はその代理人の立会いの上行うものとし、入札参加者又はその代理人が立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない府職員を立ち会わせるものとする。

なお、当該開札では、入札価格が入札予定価格を超えていないことを確認する。この際に、入札価格の公表は行わないこととする。

### (5) 代理人による提案審査書類等の提出及び開札の立会い

代理人が提案審査書類等の提出及び開札の立ち会いを行う場合は、委任状(様式集参照)を持参すること。

### (6) 入札の辞退

資格審査合格通知を受けた入札参加者が入札を辞退する場合は、入札辞退書(様式集参照)を提出すること。

なお、郵送する場合は、必ず「配達記録郵便」とすること。

- ア 提出期限 平成17年1月19日(水)午後5時(必着)
- イ 提出場所 京都市上京区下立売通西入藪ノ内町  
京都府土木建築部住宅課  
電話 075-414-5362 F A X 075-414-5372

### (7) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は、無効とする。

- ア 公告に示した入札に参加する者に必要な資格のない者のした入札。
- イ 申請書を提出しなかった者又は虚偽の記載をした者の入札。
- ウ 委任状を持参しない代理人による入札。
- エ 記名押印を欠く入札。
- オ 金額、氏名、印鑑及び重要な文字の脱落若しくは不明な入札書又は金額を訂正した入札書で入札した者の入札。
- カ 同一人にして同じ入札に2以上の入札(他人の代理人としての入札を含む。)をした者の入札。
- キ 入札に関し不正の利益を得るための連合その他の不正行為をした者のした入

札。

ク 関係職員の指示に従わない等入札会場の秩序を乱した者のした入札。

ケ その他入札条件に違反した者。

## **(8) 入札書類の取扱い**

### **ア 著作権**

入札参加者から提出された資料の著作権は、入札参加者に帰属する。

ただし、本事業において公表及びその他府が必要と認める時には、府は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者から提出された資料については、本事業の公表以外には入札参加者に無断で使用しない。

### **イ 特許権等**

入札参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った入札参加者が負う。

### **ウ 入札書類の変更等の禁止**

入札書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めないこととする。

## **7 入札保証金及び契約保証金**

### **(1) 入札保証金**

入札保証金は免除する。

### **(2) 契約保証金**

落札者は、施設購入費（割賦金利相当額を除く。）の100分の10以上の額の契約保証金を契約と同時に納付しなければならない。ただし、銀行その他契約担当者が確実と認める金融機関の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、規則第159条第2項の規定に該当する場合は契約保証金を免除する。

## **8 落札者の決定方法**

京都府会計規則（昭和52年京都府規則第6号。以下「規則」という。）第154条の2第1項に規定する総合評価一般競争入札により落札者を決定するものとし、予定価格の制限の範囲内の価格を持って入札を行った者のうち、価格その他の条件がこの事業にとって最も有利な入札を行った者を落札者とする。

### (1) 審査手順

参加資格があると認めた者から提出された提案内容に関する審査を、府営住宅常団地PFI事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）において行う。

### (2) 選考委員会の構成

選考委員会は、次の学識経験者及び府の職員で構成する。

	氏名	役職等
委員長	池田 有隣	京都工芸繊維大学名誉教授 宝塚造形芸術大学教授、同大学院造形研究科長
	衛藤 照夫	社団法人京都府建築士会会長、株式会社ゆう建築設計専務取締役
	高橋 啓	株式会社けいはんな取締役経理部長
	中山 詳三	京都府土木建築部技監
	森本 幸治	京都府出納管理局会計課長

### (3) 事業者の選定

府は、選考委員会における事業者選定基準に基づいて、入札価格を含めて総合評価した提案書の審査結果を踏まえ、落札者を選定する。

府は、落札者の設立する特別目的会社と事業契約書（案）に基づき契約手続きを行う。

### (4) ヒアリングの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、入札参加者にヒアリングを行うことがある。

なお、その場合の詳細な日程等については、別途、入札参加者に対して通知するものとする。

### (5) 入札結果の通知及び公表

府は、落札者決定後、速やかに入札参加者に対して入札結果を通知するとともに、京都府ホームページ等により入札結果を公表する。

## 9 手続きにおける交渉の有無

開札後の契約手続きにおいて、入札条件の変更を伴う交渉は行わないこととする。

## 10 基本協定書の締結

選定事業者は、落札決定後速やかに、府を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならないものとする。

## 11 特別目的会社の設立

入札参加者は、本事業に係る入札の結果、落札者として決定した場合は、本事業を実施する商法（明治32年法律第48号）に定める株式会社として特別目的会社を設立するものとする。なお、入札参加者による出資比率の合計は、全体の50パーセントを超えるものとし、入札参加者のうち、代表企業及び建設に当たる者は、特別目的会社に必ず出資するものとする。

また、入札参加者のうち建設に当たる者各者の最低出資額は、入札参加者のうち建設に当たる者すべての出資金額の合計を、建設に当たる者の出資者数で除した額の10分の6以上とする。

## 12 事業契約書の締結等

### （1）事業契約書の締結

選定事業者は、落札決定後、府を相手方として、事業契約書（案）に基づき、事業契約を締結することとする。事業契約書において、選定事業者が遂行すべき設計、建設及び維持管理業務に関する業務内容、金額、支払方法等を定める。

### （2）契約条件の変更

契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、選定事業者の入札価格及び入札説明書等に示した契約内容について、変更できないことに留意すること。

### （3）違約金の請求

府は、選定事業者が事業契約を締結しない場合は、違約金として落札金額の100分の5に相当する金額を請求することがあります。

事業契約書締結に係る選定事業者の弁護士費用、印紙代等は、選定事業者の負担とする。

### （4）契約締結まで至らなかった場合

落札者が契約を締結しない場合、府は落札者を除く入札参加者のうち、事業者選定基準に基づく総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行うことがある。（地方自治法施行令第167条の2に基づく随意契約）

### 1 3 支払条件等

事業契約書（案）の「別紙 8 サービス対価について」による。

### 1 4 議会の議決に付すべき契約の締結

この事業は、P F I 法第 9 条の規定により京都府議会の議決に付さなければならない契約であるため、議決を得られた後に本契約を締結することとする。

なお、府と選定事業者との間において、事業契約が効力を生じるに至らなかった場合には、府及び選定事業者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、府及び選定事業者は、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

### 1 5 その他

#### ( 1 ) 予算措置

府は、本事業の予算措置として次の内容の債務負担行為限度額を設定している。

期 間 平成 1 6 年度から平成 3 9 年度まで

限度額 2 , 3 9 4 , 0 0 0 , 0 0 0 円

#### ( 2 ) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、京都府ホームページ等を通じて行う。

#### ( 3 ) 契約の手続において使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

#### ( 4 ) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に伴う費用については、すべて入札参加者の負担とする。

また、入札書類については、返却しないものとする。



### **第3 事業実施に関する事項**

#### **1 選定事業者の権利義務に関する制限**

##### **(1) 選定事業者の事業契約上の地位の譲渡等**

府の事前の承諾がある場合を除き、選定事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとする。

##### **(2) 特別目的会社の株式の譲渡・担保提供等**

本事業を遂行するため設立された特別目的会社に出資を行った選定事業者は、本事業が終了するまで特別目的会社の株式を保有するものとし、府の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとする。

##### **(3) 債権の譲渡・質権設定及び債権の担保提供**

選定事業者が、府に対して有する本事業の設計、建設及び維持管理業務の提供に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれの担保提供は、府の承認がなければ行うことができないものとする。

#### **2 府と選定事業者の責任区分**

##### **(1) 責任分担の考え方**

本事業における責任分担の考え方は、適正に責任を分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、選定事業者が担当する業務に伴い発生するリスクについては、原則として選定事業者が負うものとする。

ただし、府が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、府が責任を負うものとする。

##### **(2) 予想されるリスクと責任分担**

府と選定事業者の責任分担は、事業契約書（案）によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で提案を行うものとする。

なお、事業契約書（案）に示されていない場合は、双方の協議により事業契約書で定めるものとする。

### 3 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

#### (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

#### (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の措置等は想定していない。

#### (3) その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

ア 事業実施に必要な許認可等に関し、府は必要に応じて協力を行う。

イ 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、府と選定事業者で協議を行う。

### 4 事業実施に関する事項

#### (1) 誠実な業務遂行義務

選定事業者は、入札書類及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

#### (2) 事業期間中の選定事業者と府の関わり

ア 本事業は、選定事業者の責任において実施されます。また、府は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。

イ 府は原則として選定事業者に対して連絡等を行うこととするが、必要に応じて府と建設企業等（設計、建設及び維持管理業務等を実施する企業）との間で直接連絡調整等を行う場合がある。この場合において、府と建設企業等との間で直接連絡調整を行った事項については選定事業者に報告することとする。

ウ 事業の継続性をできる限り確保する目的で、府は、選定事業者に対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）と直接協定を締結し、当該融資機関（融資団）と協議を行うことができるものとする。

エ 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、府と選定事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的な措置に従うものとする。

### **(3) 業務内容**

#### **ア 業務内容**

設計、建設及び維持管理業務等については、事業契約書及び要求水準書等による。

#### **イ 業務の委託**

選定事業者は、アに示した業務を、あらかじめ府の承諾を得た上で、第三者に委託することができる。

### **(4) 府による施設整備業務の確認及び維持管理業務等のモニタリング**

事業契約書(案)の「別紙10 業績監視及びサービス対価の減額等」による。

### **(5) 土地の使用等**

土地は、個人所有の土地を舞鶴市を通じて府が賃借している土地であり、建設及び維持管理に必要な範囲を、選定事業者は無償で使用することができる。ただし、合築等により選定事業者が実施する付帯事業を目的として利用されると判断される土地部分については、府は選定事業者から地代相当額を徴収する。

## **5 日本政策投資銀行の融資等の取り扱いについて**

本事業は、日本政策投資銀行の「民間資金活用型社会資本整備」に対する融資(無利子融資、低利子融資)の対象事業であり、入札参加者は当該融資を利用することを前提として提案することは可能であるが、入札参加者は自らのリスクでその活用を行うこととし、府は同行からの調達の可否による条件変更は行わない。

当該融資制度の趣旨は、民間事業者の提案喚起及び選定事業の安定性向上にあることから、当該融資を提案に織り込む場合には、民間金融機関と同様の金利を前提とすることとしているので、この点に留意して、入札提案を行うこと。

なお、当該融資制度の詳細、条件等については、入札参加者が直接同行に問い合わせを行うとともに、無利子融資制度は平成18年3月31日までの時限措置である点に留意すること。

また、PFI法に規定する選定事業者の発注する工事及び測量は、平成16年7月13日より「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に規定する公共工事に指定され(国土交通大臣告示)、保証事業会社の業務の対象に追加されているところであり、具体的な措置の内容は、入札参加者が、保証事業会社(西日本建設業保証株式会社)に確認すること。

## 6 その他

### (1) 事業の終了

事業期間が終了する以前における事業の終了については、以下のとおりとする。

(事業終了についての詳細な条件、手続き等については事業契約書及び要求水準書による。)

#### ア 選定事業者の債務不履行等に基づく府による契約解除

府は、選定事業者の債務不履行等が認められる場合、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとする。

#### イ 府の責に帰すべき事由に基づく選定事業者による解除

事業者は、府が府の責に帰すべき事由に基づき、履行すべき支払いを遅延した場合、府との契約を解除し、事業を終了させることができることとする。

#### ウ 不可抗力事由に基づく解除

府は、府営住宅常団地が選定事業者の責めに帰すことができない災害等により使用することが困難であると判断した場合は、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとする。

#### エ 本事業に直接関係する法令変更が行われた場合等の解除

府は、本事業に直接関連する法令の変更等が行われた場合、又は選定事業者の責めに帰すべき事由によらないで許認可等の効力が失われた場合、選定事業者と協議の上、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとする。

#### オ その他の事由による解除

府は、自ら府営住宅常団地を維持・継続できないと判断した場合は、選定事業者に対して180日以上前に通知した上で、選定事業者との契約を解除し、事業を終了させることができることとする。

### (2) 情報の提供

本件入札説明書に定めることのほか、入札の実施に当たって必要な事項が生じた場合には、京都府ホームページに掲載する。

### (3) 事業契約に違反した場合等の取扱い

事業契約締結後、契約に違反し、又は落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等府の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適切であると認められる者については、当該事実が判明した時から24月の範囲内において、府が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることを留意すること。

#### (4) 特定事業の選定の取消し

入札者がいない場合又は入札者全員の入札価格が府の設定する予定価格を超える場合、府は特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表することとする。

#### (5) 事業に必要と想定される根拠法令等

建築基準法、都市計画法、消防法他、本事業に関するすべての法令等を遵守すること。

## 第4 入札書類

様式集参照

### P F I 事業入札説明書等に関する問い合わせ先：

京都府土木建築部住宅課

所在地 京都府京都市上京区下立売通西入藪ノ内町

電話 075-414-5362

ファックス 075-414-5372

ホームページアドレス <http://www.pref.kyoto.jp/kaikei/pfi/tune/index.html>

電子メールアドレス [jutaku@mail.pref.kyoto.jp](mailto:jutaku@mail.pref.kyoto.jp)

(注意:見出しは「P F I 事業入札説明書等に関する問い合わせ」と記載のこと。)